



LAUREA

AMMATTIKORKEAKOULU

Yhdessä enemmän

Konsernitilinpäätöksen laadinta kiinteistöalan yrityksessä

Case: Julius Tallberg-Kiinteistöt

Nea Äijälä

2018 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

**Konsernitilinpäätöksen laadinta kiinteistö-
alan yrityksessä Case: Julius Tallberg-
Kiinteistöt
Case: Julius Tallberg-Kiinteistöt**

Nea ÄijäläNea Äijälä
Liiketalouden koulutusohjelma
Opinnäytetyö
Huhtikuu, 20182018

Nea ÄijäläNea Äijälä

Konsernitilinpäätöksen laadinta kiinteistöalan yrityksessä. Case Julius Tallberg-Kiinteistöt
Case: Julius Tallberg-Kiinteistöt

Vuosi 20182018

Sivumäärä 34

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia kiinteistöalalla toimivan yrityksen konsernitilinpäätöksen laadintavaiheita sekä kiinteistöalan tuomia erityispiirteitä prosessiin. Tutkimuksen toimeksiantaja oli Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, joka on pääkaupunkiseudulla toimiva kiinteistösijoitusyhtiö. Työn tavoitteena oli laatia yhtiön sisäiseen käyttöön yksityiskohtainen ohjeistus, josta tähän tutkimukseen eriteltiin prosessin päävaiheet.

Tutkimus alkoi teoriaosuudella, jossa määriteltiin konserni, konsernitilinpäätöksen sisältö ja tarvittavat tilinpäätöskirjat. Toimeksiantaja noudattaa suomalaista tilinpäätösperiaatteita eli FAS-laskentaperiaatteita, joiden perusteella tilinpäätösprosessi ja tilinpäätöskirjat toteutetaan. Yhtiön osakkeet olivat julkiset kaupankäynnin kohteena NASDAQ OMX Helsingin pörssissä yhtiön perustamisesta vuoteen 2010. IFRS (International Financial Reporting Standards) periaatteita konserni noudatti vuodesta 2005 vuoteen 2010. Konsernissa noudatetaan edelleen nettosubstanssiarvolaskennassa kiinteistöjen käyvän arvon ja laskennallisen verovelan kirjaamiseen liittyviä IAS 40 ja IAS 12 standardeja. Standardit käytiin teoriaosuuden lopuksi läpi.

Empiirinen osuus toteutettiin kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena ja sen tietoperusta perustuu ajankohtaiseen lainsäädäntöön ja asetuksiin. Prosessia säätelevät kirjanpito- ja osakeyhtiölaki sekä kirjanpitoasetukset. Lainsäädännön ohella Kirjanpitolautakunnan julkaisemat yleisohjeet sekä muu alan kirjallisuus olivat tutkimuksen lähdeaineistona keskeisessä roolissa. Tutkimuksessa saatiin eroteltua prosessin päävaiheet selkeästi, joten se on hyödynnettävissä muissakin saman alan yrityksissä.

Asiasanat: konsernitilinpäätös, konserni, tilinpäätös, kiinteistöala

Nea Äijälä Nea Äijälä

Compilation of a consolidated financial statement in a real estate company. Case Julius Tallberg-Kiinteistöt

Year 20182018

Pages

34

The purpose of this thesis was to study the stages of preparing a consolidated financial statement of the commissioning company, Julius Tallberg-Kiinteistöt PLC, a real estate investment company operating in the metropolitan area. The aim of the thesis was to develop detailed instructions for internal use of the company. The thesis included the main stages of the process.

The theoretical part, defines a concern, the contents of consolidated financial statements and financial statement documents. The commissioner complies with the Finnish Accounting Standards, which define the accounting process and accounting entries. The company's shares have been publicly traded on the NASDAQ OMX Helsinki stock exchange since the foundation of the company in 2010. The Concern complied with International Financial Reporting Standards between 2005 to 2010. The Concern continues to observe the IAS 40 and IAS 12 standards in the net asset value calculation for fair value and deferred tax liabilities. The theoretical section ends with an introduction of these standards.

The thesis was carried out as a qualitative study based on current legislation and on regulations. The process is regulated by the Accounting and Companies Act and by accounting regulations. In addition to the legislation, the Accounting Standards Board's statements and other literature in the field were key sources for the thesis material. The study distinguished the main stages of the process clearly, so it can be utilized in other companies in the same field.

Keywords: consolidated financial statement, concern, financial statement, real estate sector

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Tutkimuksen tietoperusta	1
1.2	Tutkimuksen tavoite ja tutkimuskysymykset	2
1.3	Tutkimusmenetelmät- ja aineisto.....	3
1.4	Aiheen rajausta ja tutkimuksen rakenne	3
2	Konserni ja konsernitilinpäätös	5
2.1	Konserni	5
2.2	Määräysvalta	6
2.3	Konsernitilinpäätöksen sisältö	8
2.3.1	Laatimisvelvollisuus	8
2.3.2	Tuloslaskelma	9
2.3.3	Tase	10
2.3.4	Toimintakertomus.....	10
2.3.5	Rahoituslaskelma.....	11
2.3.6	Liitetiedot	13
2.4	IFRS käyvän arvon laskenta	14
2.4.1	IAS 40.....	15
2.4.2	IAS 12.....	16
3	Case Julius Tallberg-Kiinteistöt.....	18
3.1	Yritysesittely.....	18
3.2	Laadintavaiheet	18
3.2.1	Tekninen laatiminen.....	20
3.2.2	Sisäisten erien eliminointi	20
3.2.3	Sisäisen omistuksen eliminointi.....	21
3.2.4	Laskennalliset verovelat ja -saamiset	22
3.2.5	Täsmäytyslaskelmat	23
3.2.6	Keskinäisten kiinteistöyhtiöiden yhdistely.....	25
4	Yhteenveto ja johtopäätökset	26
	Lähteet	27
	Kuviot	29
	Taulukot	30
	Liitteet	31

1 Johdanto

Konserni on ryhmittymä, joka koostuu kahdesta tai useammasta yhtiöstä. Konsernitilinpäätöksen tulee olla yhtenäinen ja selkeä kokonaisuus, joka antaa riittävät ja oikeat tiedot konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta tilanteesta. Se sisältää yksittäisen yrityksen tilinpäätöksen lailla tuloslaskelman, taseen, liitetiedot sekä mahdollisesti rahoituslaskelman. (KILA. 2017, 5-7) Kirjanpitolain 6 luvun 2§ mukaan konsernitilinpäätös laaditaan samalta päivältä kuin emoyhtiön tilinpäätös (KPL 1336/1997).

Tämä opinnäytetyön aiheena on konsernitilinpäätöksen laadinta kiinteistöalan yrityksessä. Case-yritys on kiinteistöalalla toimiva Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj (myöhemmin JTK). Yhtiö jää kooltaan pienkonsernin ja suurkonsernin välille eli niin sanotuksi keskiuureksi konserniksi. Konsernitilinpäätös on aihealueeltaan erittäin laaja, joten aihe on rajattu koskemaan erityisesti kiinteistöalaa ja yhtiöitä, jotka jäävät kooltaan pienkonsernin ja suurkonsernin väliin.

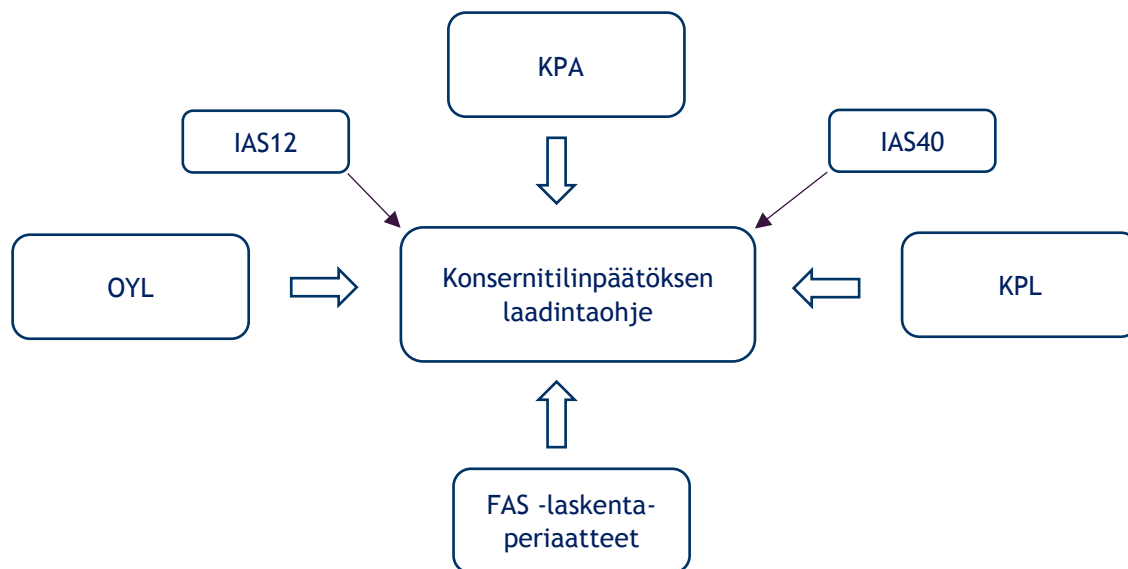
Yhtiön osakkeet olivat julkisen kaupankäynnin kohteena NASDAQ OMX Helsingin pörssissä aina yhtiön perustamisesta vuoteen 2010, jolloin yhtiö poistui pörssilistalta (Korteila, M. 2009). Vuodesta 2005 vuoteen 2010 tilinpäätös laadittiin kansainvälisten IFRS tilinpäätösperiaatteiden mukaan. Vuonna 2010 yhtiö siirtyi noudattamaan suomalaista tilinpäätösperiaatteita eli FAS-laskentaperiaatteita (Finnish Accounting Standards). IFRS (International Financial Reporting Standards) periaatteista kuitenkin konserni noudattaa yhä nettosubstanssiarvolaskennassa kiinteistöjen käyvän arvon ja laskennallisen verovelan kirjauksia määrittäviä IAS 12 ja IAS 40 standardeja, joiden erityispiirteet käydään tutkimuksessa läpi. (Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj hallitus, 2010)

Opinnäytetyön lopputuloksena toteutetaan yksityiskohtainen dokumentointi toimeksiantajalle. Tämä ohjeistus on tarkoitettu sisäiseen käyttöön eikä sitä julkaista tutkimuksen ohessa. Tutkimukseen sisällytetään laadintavaiheiden pääpiirteet sekä esimerkkilaskelmat, jotka ovat muissakin saman alan yrityksissä hyödynnettävissä.

1.1 Tutkimuksen tietoperusta

Konsernitilinpäätös perustuu voimassaolevaan lainsäädäntöön sekä yhtiömuotoon. Tässä opinnäytetyössä toimeksiantaja on julkinen osakeyhtiö. Tutkimuksen tietoperusta on havainnollistettu kuviossa 1. Konsernitilinpäätöksen laadintaohje toteutetaan kuuden osa-alueen määrittelyjen sääntöjen ja lakien mukaan. Kirjanpitolaki (KPL), osakeyhtiölaki (OYL) ja kirjanpitoasetus (KPA) määrittelevät konsernitilinpäätöksen laatimista sekä sisältöä. Kirjanpitolautakunnan (KILA) laatimissa yleisohjeissa noudatetaan FAS-laskentaperiaatteita. Laadintaohjeistus toteutetaan huomioimalla FAS -laskentaperiaatteet sekä rinnakkaislaskennassa IAS 12 ja IAS 40

standardit. Ohjeen laatimisessa huomioidaan kohdeyrityksen tarpeet sekä kiinnitetään erityisesti huomiota kohdeyrityksen toimialan osoittamiin erityispiirteisiin tilinpäätöskirjoissa ja tilinpäätösprosessissa. (Kuvio 1)



Kuvio 1: Tutkimuksen tietoperusta

Opinnäytetöitä konsernitilinpäätöksen laadintaohjeistuksesta on tehty myös aiemmin, mutta useat niistä ovat käsitelleet laadintaa yleisesti, eikä niitä ole kohdistettu selkeästi koskemaan yksittäistä toimialaa. Tämä opinnäytetyö tuottaa yksityiskohtaisemman ohjeistuksen konsernitilinpäätökseen kiinteistöalan kohdeyrityksen käyttöön. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj toimii case-yrityksenä, mutta ohjeistusta voidaan myös hyödyntää muissa saman toimialan yrityksissä.

1.2 Tutkimuksen tavoite ja tutkimuskysymykset

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää konsernitilinpäätöksen laadintavaiheet ja millaisia erityispiirteitä kiinteistöala sekä kohdeyrityksen yhtiömuoto tuovat prosessiin. Työn tavoitteena on laatia ohjeistus prosessista kiinteistöalalla toimivaan Julius Tallberg-kiinteistöt Oyj:lle (JTK). JTK on Oy Julius Tallberg Ab:n itsenäisesti toimiva tytäryhtiö. Ohjeistuksen avulla yhtiö saa konsernitilinpäätöksen laadintaprosessiin selkeät ohjeet ja dokumentoinnin.

Opinnäytetyön toimeksiantaja toimii kiinteistöalalla, joten toimialan erityispiirteet on huomioitava konsernitilinpäätöksen laadintaohjeissa. Tämän perusteella päätutkimuskysymykseksi muodostuu:

”Kuinka konsernitilinpäätös laaditaan kiinteistöalan yrityksessä?”

Alatutkimuskysymyksen avulla pystytään täsmentämään kiinteistöalan erityispiirteitä sekä toimintamalleja konsernitilinpäätöksessä. Alatutkimuskysymys muodostuu seuraavasti:

”Millaisia erityispiirteitä kiinteistöalalla on?”

Konsernitilinpäätöksen laadintaohje pystytään rakentamaan toimeksiantajan tarpeiden mukaisesti hyödyntäen tutkimuskysymyksiä.

1.3 Tutkimusmenetelmät- ja aineisto

Tutkimus toteutetaan kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena, jossa hyödynnetään haastattelujen kautta saatua tietoa sekä suoritetaan havainnointia kohdeyrityksessä (Saaranen-Kauppinen, A & Puusniekka, A. 2006). Kvalitatiivinen tutkimus soveltuu tähän opinnäytetyöhön, koska laadintaohje muodostuu lainsäädännön lisäksi kohdeyrityksen toimintatapojen ja käytänteiden yhteisvaikutuksesta.

Opinnäytetyön kirjallisena aineistona hyödynnetään alan kirjallisuutta, kirjanpitolakia (KPL), osakeyhtiölakia (OYL), kirjanpitoasetusta (KPA), kirjanpitolautakunnan (KILA) yleisohjetta ja alan kirjallisuutta. Konsernitilinpäätöksestä on aiemminkin tehty opinnäytetöitä. Vuonna 2008 Merja Lemetti on kirjoittanut opinnäytetyön aiheesta ”Konsernitilinpäätöksen laatimisohje pienille ja keskisuurille yrityksille”. Työssä käsitellään yleisesti pienten ja keskisuurien yritysten konsernitilinpäätösprosessi. Mari Hoffren ja Virve Inkinen ovat kirjoittaneet opinnäytetyön vuonna 2008 aiheesta ”Konsernitilinpäätöksen laadintavaiheet”. Opinnäytetyössä Isku-Yhtymä Oy on ollut case-yrityksenä ja se tutki miten muuttunut lainsäädäntö vaikuttaa konsernin tilinpäätösprosessiin. Julia Vanhanen on kirjoittanut vuonna 2016 opinnäytetyön aiheesta ”Konsernitilinpäätösprosessin kehittäminen”. Työ käsitteli konsernitilinpäätösprosessia kuntakonsernissa.

Lakimuutosten myötä vuonna 2008 tehtyjä opinnäytetöitä ei sellaisenaan voi suoraan hyödyntää. Opinnäytetöitä konsernitilinpäätöksestä kiinteistöalalla ei ole tullut vastaan, joten tämä tutkimus tutkii konsernitilinpäätöstä eri näkökulmasta. Aiempia tutkimuksia aiheesta voidaan kuitenkin hyödyntää tässä tutkimuksessa esimerkiksi lähteiden, aiheen rajauksen sekä rakenteen osalta.

1.4 Aiheen rajausta ja tutkimuksen rakenne

Aihealueen laajuuden vuoksi tutkimus on rajattu koskemaan kiinteistöalalla toimivia yhtiöitä. Tällöin voidaan paneutua paremmin juuri sen alan erityispiirteisiin. Aiheen lähestymisessä on huomioitu kohdeyhtiön tarpeet laadintaohjeille sekä ilmenneet ongelmakohdat nykyisessä konsernitilinpäätösprosessissa. Työn ulkopuolelle jää mikro-, pien- ja suurkonsernit sekä ulkomaa-laisten tytäryhtiöiden erityispiirteiden tarkastelu. Osakkuus- ja omistusyhteisytykset määritellään tässä tutkimuksessa, mutta niiden tarkempi tarkastelu rajataan pois, koska ne ei eivät koske kohdeyhtiötä. Määrittely on otettu työhön mukaan, jotta lukijan on helpompaa ymmärtää myös muut kuin kohdeyhtiötä suoraan koskettavat konsernin muodostumistavat.

Tutkimuksen ensimmäinen kappale muodostuu johdannosta, jossa käsitellään tutkimuksen tietoperustaa, määritellään tutkimuskysymykset sekä -menetelmät. Näiden lisäksi tehdään myös tarvittavat aihepiirin rajaukset. Toinen kappale koostuu teoriaosuudesta, jossa ensin käsitellään konsernin ja konsernitilinpäätöksen määritelmät. Kappaleen lopussa käydään läpi IFRS käytävän arvon laskentaperiaate. Kolmas kappale käsittelee kohdeyhtiölle toteutettavaa ohjeistusta. Kappaleessa käydään läpi yksinkertaistettu ohjeistus konsernitilinpäätökseen sekä huomioidaan kiinteistöalan erityispiirteet kohdeyhtiön tilinpäätösprosessissa. Viimeisessä kappaleessa esitetään tutkimuksen yhteenveto sekä mahdolliset jatkotutkimusaiheet.

2 Konserni ja konsernitilinpäätös

Yritysten tilinpäätöksen sisällössä on eroja, koska yhtiömuodoltaan tai kooltaan tietyntyyppiset yritykset saavat helpotuksia tilinpäätösprosessiinsa. Mikro- ja pienyritykset saavat helpotuksia tilinpäätöksen laadintaan ja suuryrityksille määritellään lisävelvollisuuksia esimerkiksi rahoituslaskelman laatimiseen. (Rekola-Nieminen, L. 2016, 133-142) Kirjanpitolaki määrittelee kolme kokoluokkaa yrityksille seuraavanlaisesti:

Mikroyritys	Pienyritys	Suuryritys
<ul style="list-style-type: none"> •Tase 0,35 Meur •Liikevaihto 0,7 Meur •Henkilökunta 10 •Enintään 1 raja ylittyy 	<ul style="list-style-type: none"> •Tase 6,0 Meur •Liikevaihto 12 Meur •Henkilökunta 50 •Enintään 1 raja ylittyy 	<ul style="list-style-type: none"> •Tase 20 Meur •Liikevaihto 40 Meur •Henkilökunta 250 •Vähintään 2 rajaa ylittyy

Kuvio 2: Yritysten kokotaulukko (KPL 1:4§)

Kuviossa 2 esitetään kirjanpitolain määrittelemät yritysten kokoluokat. Kirjanpitolain 1 luvun 6a§ mukaan pienkonserni on konserni, jolta ylittyy vain yksi pienyrityksen raja-arvo. Suurkonserni taas on konserni, jossa ylittyy vähintään 2 suuryrityksen raja-arvoa. Rajat ovat siis yhtäläiset yritysten ja konsernien välillä. Raja-arvot lasketaan tilinpäätöstiedoista, joissa ei ole tehty eliminointeja. Tästä syystä konsernitilinpäätöksen loppusumma saattaa alittaa pienkonsernille asetetut rajat, vaikkei se yritys olekaan pienkonserni. (KPL 1:6a§)

Varsinaista konsernin omaa kirjanpitoa ei ole vaan konsernitilinpäätös perustuu konserniyhtiöiden kirjanpitoon. Konsernitilinpäätöksen tulee kuvata vain ja ainoastaan konsernin ulkopuolisia tapahtumia. Tästä syystä konserniyhtiöiden välillä toteutuneet tapahtumat eliminoidaan. Konserniyhtiöiden välisiä tapahtumia ovat esimerkiksi sisäiset saamiset, velat, kulut, tuotot, sisäinen osingonjako, vaihto-omaisuus, taseen pysyvien vastaavien sisäiset katteet sekä konserniyhtiöiden välillä toteutuneet yritysjärjestelyt. (Honkamäki, T., Reponen, M., Mäkelä, L. & Pohjonen, S. 2016, 21-22)

2.1 Konserni

Konserni on taloudellinen kokonaisuus, joka koostuu kahdesta tai useammasta yrityksestä. Konsernin emoyhtiöllä on määräysvalta tytäryhtiöön. Emoyhtiön määräysvalta voi olla jaettu toisten konserniin kuuluvien yhtiöiden kanssa ja määräysvalta voi olla useammassa kuin yhdessä tytäryhtiössä. Tytäryhtiöllä voi olla vain yksi emoyhtiö. (Honkamäki ym. 2016, 14)

Kirjanpitovelvollisen yhtiön omistuksessa voi olla osuus toisesta yhtiöstä, mikä luo yhteyden yhtiöiden välillä. Tällöin on kyseessä omistusyhteysyritys. Omistusyhteysyrityksestä kirjanpitovelvollinen omistaa pääsääntöisesti vähintään 20 %. Yhtiölle tällöin on muodostunut omistusyhteysyrityksessä merkittävä vaikutusvalta, mutta yhtiöllä ei ole hallussaan määräysvaltaa. (KILA. 2017, 27-28)

Osakkuusyritys on omistusyhteysyritys, josta yhtiö omistaa 20-50% osuuden. Osakkuusyhtiömääritelmään on tullut tarkennus, että osakkuusyhtiösuhde voi muodostua, vaikkei toinen yhtiö omistaisikaan vähintään 20 %. Tällöin yhtiöiden välinen suhde voi perustua siihen, että toisella yhtiöllä on merkittävä rooli kohdeyhtiön rahoituksen ja liiketoiminnan johtamiseen esimerkiksi hallituksen jäsenyyden kautta. Omistusyhteysyritykset ovat tärkeä erotella tytäryhtiöistä, koska tietyt kirjanpitovelvoitteet ja tilikausien yhdistäminen, eivät koske omistusyhteysyrityksiä. (Honkamäki ym. 2016, 94-95)

Omistusyhteysyritykset ovat rajattu tämän tutkimuksen ulkopuolelle, koska kohdekonsernilla ei ole omistusyhteysyrityksiä. Tutkimuksen kannalta on kuitenkin tärkeää määritellä omistusyhteysyritys, jotta pystytään tarkemmin selventämään lukijalle tutkimuksen rajaus. JTK:n omistusosuus tytäryhtiöistä on 100 % (JTK. 2016).

2.2 Määräysvalta

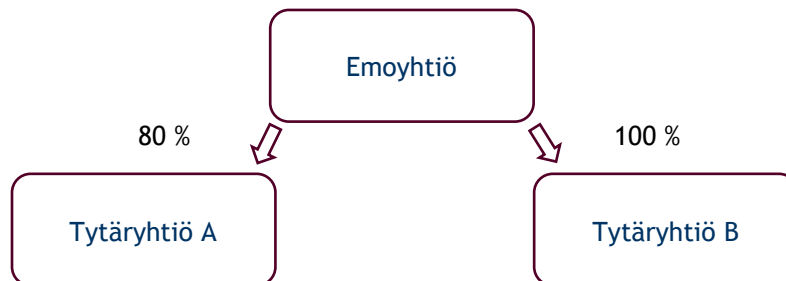
Kirjanpitovelvollinen on konsernin emoyhtiö, mikäli sillä on KPL 1:5§:n mukainen määräysvalta toisessa kirjanpitovelvollisessa. Jälkimmäisestä muodostuu tässä yhteydessä konsernin tytäryhtiö. Emoyhtiötä ja tytäryhtiötä kutsutaan konserniyrityksiksi. Kirjanpitovelvollisen määräysvalta on säädetty Suomen kirjanpitolaissa. KPL 1 luvun 5 §:n mukaan kirjanpitovelvollisella on määräysvalta toisessa yrityksessä, mikäli:

- 1) Kirjanpitovelvollisella on hallussaan yli puolet kohdeyrityksen äänimäärästä, joka perustuu osakkeiden tai osuuksien tuottamiin oikeuksiin. Äänten enemmistön on perustuttava omistukseen, jäsenyyteen, yhtiöjärjestykseen, yhtiösopimukseen tai näihin verrattaviin sääntöihin tai muihin sopimuksiin.
- 2) Kirjanpitovelvollinen on oikeutettu nimittämään tai erottamaan kohdeyrityksen hallituksen enemmistö tai vastaavassa toimielimessä.
- 3) Kirjanpitovelvolliselle on tosiasiallisesti muuten muodostunut määräysvalta kohdeyrityksessä.

(KPL 1336/1997)

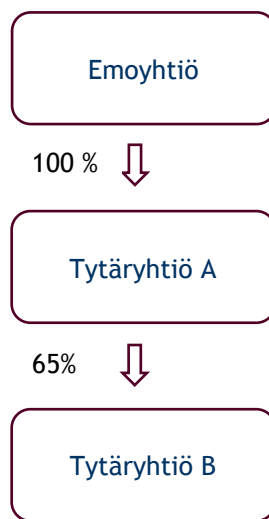
Määräysvaltaa laskettaessa kohdeyrityksen kokonaisäänimäärästä poistetaan kohdeyritykselle itselleen kuuluvat äänet tai sen tytäryrityksen äänet, jotka perustuvat osakkeisiin tai osuuksiin.

(KPL 1336/1997) Emoyhtiön määräysvalta voi muodostua joko välittömästi tai välillisesti. Välitön määräysvalta syntyy, mikäli emoyhtiö omistaa yli puolet tytäryhtiöstä. (Tomperi, S.2015, 164-165)



Kuvio 3: Välitön määräysvalta

Kuviossa 3 kuvataan emoyhtiötä, jolla on kaksi tytäryhtiötä A ja B. Esimerkkitalanteessa emoyhtiöllä välitön määräysvalta molemmissa tytäryhtiöissä, sillä sen omistusosuudet ovat 80% ja 100 %.



Kuvio 4: Välillinen määräysvalta

Kuviossa 4 välillinen määräysvalta voi taas muodostua esimerkiksi tilanteessa, jossa emoyhtiö omistaa tytäryhtiön A, joka omistaa enemmistön omasta tytäryhtiöstään B. Tällöin emoyhtiöllä on välillinen määräysvalta myös tytäryhtiöön B:hen, vaikkei omistakaan määräysvaltaa tästä.

2.3 Konsernitilinpäätöksen sisältö

Konsernitilinpäätös kuvaa konsernikokonaisuutta yhtenä yrityksenä ja se yhdistää konserniyri-
tysten tuloslaskelmat, taseet, liitetiedot sekä mahdolliset rahoituslaskelmat. Rahoituslaskel-
man laatimisessa on mahdollista käyttää vaihtoehtoisia laadintatapoja: se voidaan toteuttaa
joko yhdistelemällä rahoituslaskelmat yksittäisiltä konserniyrityksiltä tai hyödyntämällä koko
konsernin tasetta, tuloslaskelmaa sekä liitetietoja. (Leppiniemi, J.2014, 291)

Kirjanpitolaissa tai -asetuksessa ei ole määritelty tiettyä vakiokaavaa konsernin tuloslaskel-
malle tai taseelle, mutta kirjanpitolautakunta on kuitenkin laatinut yleisohjeen molempien laa-
timiseen. Tilinpäätösten vertailukelpoisuuden säilyttämiseksi sekä yksittäisten yhtiöiden, että
konsernien tulee noudattaa samoja käytänteitä ja periaatteita. (KILA. 2017, 7) Konsernitilin-
päätöstä ei voida toteuttaa vain taseiden ja tuloslaskelman summana, vaan siihen tulee tehdä
yhdistelytoimenpiteitä (KILA.2006, 3).

Kirjanpitolain 3 luvun 7§:n mukaan tilinpäätös sekä toimintakertomus tulee allekirjoittaa ja
päivätä. Yhtiöissä, yhteisöissä tai säätiöissä tilinpäätöksen hyväksyy hallitus tai vastuunalaiset
yhtiömiehet sekä toimitusjohtaja. Toimitusjohtaja allekirjoittaa tilinpäätöksen. (KPL
1336/1997)

2.3.1 Laatimisvelvollisuus

Emoyhtiöllä on velvollisuus laatia konsernitilinpäätös ja se on osa emoyrityksen tilinpäätöstä.
Laatimisvelvollisuuden syntyminen on asetettu kirjanpito- sekä osakeyhtiölaissa. Kirjanpitolain
mukaan määräytyvä laatimisvelvollisuus perustuu yritysmuotoon, liiketoiminnan harjoittami-
seen tai tiettyyn vähimmäiskokoon. Osakeyhtiölaissa taas laadintavelvollisuus syntyy varojen-
jaosta. (Leppiniemi, J.2014, 291-292)

Kirjanpitolain 6 luvun 1 §:n mukaan konsernitilinpäätöksen laatimisvelvollisuus on seuraavilla
yhtiömuodoilla:

- 1) osakeyhtiö;
- 2) avoin yhtiö tai kommandiittiyhtiö, jonka vastuunalaisena yhtiömiehenä on osa-
keyhtiö;
- 3) avoin yhtiö tai kommandiittiyhtiö, jonka vastuunalaisena yhtiömiehenä on 2
kohdassa tarkoitettu avoin yhtiö tai kommandiittiyhtiö; tai
- 4) osuuskunta

Ammatinharjoittajan sekä liikkeenharjoittajan osalta konsernitilinpäätöksen laatimisvelvollisuutta ei ole. (KPL 1336/1997)

Osakeyhtiölain 8 luvun 9§:n mukaan emoyhtiöllä on aina konsernitilinpäätöksen laatimisvelvollisuus, jos se jakaa varoja osakkeenomistajille tai on julkinen osakeyhtiö. Laatimisvelvoitteesta on vapautettu KPL 1 luvun 6a§:n mukaiset pienkonsernit sekä KPL 6 luvun 1§:n 4 momentin mukaan vapautetut yritykset. (OYL 624/2006)

2.3.2 Tuloslaskelma

Tuloslaskelman tehtävä on kertoa, miten yhtiön tilikauden tulos on muodostunut. Yritystoiminnassa tuloslaskelma voidaan laatia joko kululajikohtaisesti tai toimintokohtaisesti. Kululajikohtaisessa tuloslaskelmassa myyntituotoista vähennetään kulut kululajeittain esimerkiksi tavaranhankintakulut ja henkilöstön palkat. Toimintokohtaisessa tuloslaskelmassa taas varsinaisen liiketoiminnan kulut on jaettu toimintokohtaisesti esimerkiksi hankinnan ja valmistuksen kuluihin, myynnin ja markkinoinnin kuluihin sekä hallinnon kuluihin. (Ikäheimo, S., Laitinen, E.K., Laitinen, T. & Puttonen, V. 2014, 23-25)

Konsernituloslaskelma laaditaan yleisesti kululajikohtaisena tuloslaskelmana. Konsernituloslaskelmasta tulee liittää tilinpäätökseen samat liitetiedot kuin erillistilinpäätöksessä. (Leppälahti, K. 2017, 70-71) Mikäli yksittäinen nimikerivi jää tyhjäksi tilikaudelta ja sitä edeltävältä tilikaudelta, tulee se jättää pois (KPA 1:11§).

Konsernituloslaskelmasta tulee tehdä vähennyksiä, jotta sen tulos kuvaa konsernia yhtenä yrityksenä eikä yritysryhmittymänä. Tuloslaskelmasta tulee suorittaa seuraavat vähennykset:

- konsernin sisäiset kulut ja tuotot
- sisäinen voitonjako
- sisäisten katteiden eliminointi
- vähemmistöosuuksien eliminointi (ulkopuolisten tahojen omistusosuutta vastaavat osat tytäryhtiöiden tuloksista)

Näiden vähennysten jälkeen pystytään esittämään tulos, josta on eliminointi konsernin sisäiset toimet. Poistoeron ja vapaaehtoisten varausten muutos kirjataan siten, että se jaetaan laskennalliseen verovelan muutokseen ja tilikauden tulokseen. (Tomperi, S. 2015, 68) JTK omistaa tytäryhtiönsä 100 % omistusosuudella, joten tarvetta vähemmistöosuuksien eliminoinnille ei ole (JTK. 2006, 15)

2.3.3 Tase

Taseen tarkoitus on kuvata yhtiön taloudellinen asema tilinpäätöspäivänä. Taseessa erotellaan yhtiön omaisuus ja velat. Omaisuus jaotellaan vielä pysyviin vastaaviin eli pitkäaikaisiin varoihin sekä vaihtuviin vastaaviin eli lyhytaikaisiin varoihin. Vastattavaa-puoli kuvaa sitä, miten yhtiön omaisuus on rahoitettu. Se jakautuu neljään osa-alueeseen, joita ovat oma pääoma, tilinpäätössiirtojen kertymä, pakolliset varaukset ja vieras pääoma. (Ikäheimo ym. 2014, 27-29)

Konsernitaseesta tulee esittää samat tiedot kuin yksittäisen yhtiön taseessa. Konsernitaseesta tulee tuloslaskelman tavoin suorittaa vähennykset. Konsernitaseesta tulee eliminoida seuraavat erät:

- konsernin sisäiset saamiset ja velat
- taseisiin aktivoidut sisäiset katteet
- sisäiset omistukset
- vähemmistöosuudet

Kertynyt poistoero tulee kirjata konsernitaseeseen niin, että se jaetaan omaan pääomaan ja laskennalliseen verovelkaan. (Tomperi, S. 2015, 169)

2.3.4 Toimintakertomus

Konsernille ei laadita omaa toimintakertomusta, vaan se yhdistetään emon toimintakertomukseen (Rekola-Nieminen. 2016, 186). Toimintakertomus ei ole osa tilinpäätöstä vaan se on erillinen asiakirja, joka tulee liittää tilinpäätökseen. Sen tarkoituksena on selventää ja täydentää tilinpäätöstä. Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tulee olla yhtenäisiä eivätkä ne voi olla ristiriidassa keskenään. Sen sisältö on määritelty kirjanpitolaissa tarkkaan, mutta muoto ja esittämisjärjestys ovat vapaat. Kirjanpitovelvollisen tulee liittää toimintakertomus osaksi tilinpäätöstä, mikäli se on;

- julkinen osakeyhtiö
- osuuskunta tai yksityinen osakeyhtiö (ei mikro- tai pienyritykset)
- yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö.

(KPL 3:1§)

Toimintakertomukseen tulee sisällyttää selvitys ainakin yhtiön toiminnan kehityksestä ja tuloksellisuudesta, taloudellisesta tilanteesta sekä merkittävimmistä riskeistä sekä epävarmuustekijöistä. Yhtiön taloudelliset tunnusluvut sekä mahdolliset muut tunnusluvut esimerkiksi henkilöstöstä ja ympäristöstä tulee myös liittää osaksi toimintakertomusta, mikäli yhtiön kehityksen, tuloksellisuuden ja taloudellisen aseman sisäistämiseksi ne ovat tarpeen. (Leppälahti, K. 2017, 38-40) Edellä mainittujen lisäksi KPL 3:1a§:n mukaan tulee toimintakertomukseen sisällyttää tiedot tärkeimmistä ja olennaisimmista tapahtumista tilikauden päättymisen jälkeen, arvio tulevasta kehityksestä, kehitystoiminnan laajuus, mahdolliset sivuliikkeet, käypään arvoon merkityt rahoitusvälineet sekä selvitykset omien osakkeiden ja osuuksien hankinnoista ja luovutuksista (KPL 1336/1997)

2.3.5 Rahoituslaskelma

Rahoituslaskelma kuvaa yhtiön varojen hankintaa ja niiden käyttöä. Laskelmasta tulee ilmetä KPA:n mukaan liiketoiminnan rahavirta, investointien rahavirta ja rahoituksen rahavirta. Konsernin tulee sisällyttää rahoituslaskelma konsernitilinpäätökseen, mikäli emoyritys tai muu samaan konserniin kuuluva yritys on merkittävä yleisen edun kannalta tai konserni luokitellaan suurkonserniksi. Konsernin raja-arvoja määriteltäessä, lasketaan konserniyritysten luvut yhteen, jonka jälkeen eliminoidaan sisäiset liiketapahtumat. (Perälä, S. & Schwartz, K. 2017, 13-14) KPL 1 luvun 9 §:n mukaan merkittäviä yhteisöjä yleisen edun kannalta ovat:

- suomalainen yhteisö, jonka osakkeista, velkakirjoista tai muista arvopapereista käydään kauppaa arvopaperimarkkinalain (746/2012) 2 luvun 5§ mukaisella markkinalla;
- luottolaitos;
- vakuutusyhtiö.

(KPL 1336/1997)

Konsernin rahoituslaskelman laatimiseen on kaksi tapaa. Se voidaan laatia konsernitilinpäätöstiedoista tai se voidaan laatia konserniyritysten rahoituslaskemien yhdistelmänä. Konsernitilinpäätöstietoihin perustuva rahoituslaskelma laaditaan konsernituloslaskelman- ja taseiden avulla. Konsernin sisäiset suoritukset eivät ole rahoituslaskelman rahavirtoja, joten ne tulee eliminoida ennen konserniyritysten rahoituslaskemien yhdistämistä. Mikäli rahoituslaskelma laaditaan konsernituloslaskelman ja -taseiden pohjalta, sisäiset suoritukset eivät vaikuta rahoituslaskelmaan. Konsernituloslaskelmasta ja -taseista sisäiset tapahtumat on eliminoitu jo aiemmin. (Perälä, S. & Schwartz, K. 2017, 85-86)

Rahoituslaskelma voidaan esittää käyttäen suoraa tai epäsuoraa esittämistapaa. KPL suosittelee käyttämään suoraa mallia, mutta useimmiten konsernit laativat rahoituslaskelman epäsuoran

esittämismallin mukaan. Suora esittämistapa vaatii enemmän lisätietoja sekä erien oikaisuja ja on tästä syystä työläämpi laatia. Suora ja epäsuora esittämistapa eroavat vain liiketoiminnan rahavirtojen osalta. Epäsuora rahoituslaskelma alkaa tuloslaskelman voittoerästä, jota oikaistaan rahavirtaan kuulumattomilla erillä sekä käyttöpääoman muutos selvitetään. (Honkamäki ym. 2016, 262-263)

JTK:ssa käytetään konsernin rahoituslaskelman epäsuoraa esittämistapaa. Liiketoiminnan rahavirta alkaa tilikauden voitosta, jota oikaistaan liiketoimilla, joihin ei sisälly maksutapahtumaa. Näitä ovat esimerkiksi seuraavat erät:

- poistot ja arvonalentumiset
- satunnaiset tuotot (myyntivoitot)
- liiketoiminnan muut tuotot/ kulut (eli jaksotetut vuokralaiskorjausmenot)

Rahavirtaan kuulumattomien erien oikaisun jälkeen tulee selvittää käyttöpääoman muutos. Taulukossa 1 esitetään käyttöpääoman selvitystapa:

Käyttöpääoman muutokset

Myynti- ja muiden saamisten muutos

- + myynti- ja muut saamiset 31.12
- myynti- ja muut saamiset 1.1.
- hankitun tytäryhtiön hankintahetken saamiset

Myynti- ja muiden saamisten lisäys

Osto- ja muiden velkojen muutos

- + osto- ja muut velat 31.12.
- osto- ja muut velat 1.1.
- hankitun tytäryhtiön hankintahetken velat

Osto- ja muiden velkojen lisäys

Taulukko 1: Käyttöpääoman muutokset

Taulukossa 1 käyttöpääoman muutokset selvitetään eliminoimalla liikesaamisista ja korottomista veloista veroihin ja rahoituseriin liittyvät jaksotukset. Eliminoinnin jälkeen lasketaan vuoden alku- ja loppusaldojen muutokset, jossa otetaan huomioon mahdolliset tytäryhtiöhankinnat sekä -myynnit.

Investointien rahavirran investoinnit saadaan selville tase-erien muutoksella.

- + aineelliset ja aineettomat hyödykkeet
- aineelliset ja aineettomat hyödykkeet
- + poistot tilikauden aikana
- hankitun yhtiön aineelliset ja aineettomat hyödykkeet
- hankittuun yhtiöön liittyvät konserniliikearvo sekä käyvän arvon kohdistus

Aktivoidut vuokralaiskorjausmenot kirjataan konsernitaseessa investointeihin, jolloin niiden lisäykset ja vähennykset otetaan myös huomioon investointien rahavirrassa. Hankittaessa tytäryhtiö osakekauppana, tulee investointien rahavirrassa vähentää hankitun yhtiön rahavarat hankintahinnasta. (JTK. 2016, 10-11)

2.3.6 Liitetiedot

Konsernituloslaskelman ja -taseen liitetietoina on esitettävä soveltuvin osin KPA 2:1-2:10 § säännösten mukaiset tiedot. Kirjanpitoasetuksen 2 luku määrittelee, mitä erillisyrittäksen tulee ainakin sisällyttää tilinpäätöksen liitetietoihin sekä toimintakertomukseen. Konsernitilinpäätöksessä esitettävät liitetiedot koskevat:

- tilinpäätöksen laatimista
- tuloslaskelmaa
- taseen vastaavia sekä vastattavia
- tuloveroja
- vakuuksia, vastuusitoumuksia ja taseen ulkopuolisia järjestelyitä,
- tilintarkastajan palkkion selvitystä,
- lähipiiriliiketoimia,
- selvitykset henkilöstöstä ja toimielimien kokoonpanoa,
- mahdollisia omistuksia muissa yhtiöissä

(KPA 2:2-2:10 §)

Liitetiedot tulisi esittää niin, että emoyritystä ja konsernia koskevat liitetiedot esitettäisiin rinnakkain. Konserniyritysten liitetietojen yhdistelmänä muodostuneet liitetiedot tulisi esittää ensimmäisenä. Näiden liitetietojen jälkeen esitetään muut täydentävät liitetiedot. Konsernitilinpäätöksen liitetietojen määrää ja sisältöä määrittelee kirjanpitoasetuksen 4 luku. (Englund, T., Prepula, E., Riistama V. & Tuokko, Y. 2005, 69)

Konsernitilinpäätöksen laatimista koskevissa liitetiedoissa tulee esittää muun muassa yhdistelytoimenpiteissä noudatettuja laskentaperiaatteita. Yhdistelytoimenpiteillä tarkoitetaan esimerkiksi sisäisen omistuksen ja sisäisten erien eliminointeja sekä tase-erille kohdistettavaa konserniaktiivaa. Laatimista koskevissa liitetiedoissa tulee myös ilmoittaa, mikäli laadinnassa tai laadinnan menetelmissä on tehty muutoksia. (Englund ym. 2005, 80-81) Konsernituloslaskelmaa ja konsernitaseen vastaavia sekä vastattavia koskevissa liitetiedoissa tulee huomioitava tehdyt eliminoinnit (Englund ym. 2005, 71)

Konserniyritysten keskinäiset vastuusitoumukset sekä niiden päällekkäisyydet tulee huomioida vakuuksien ja vastuusitoumuksia selvittävässä liitetiedoissa. Mikäli vastuusitoumuksen velka on jo sisältynyt kokonaan konsernitaseen velkoihin, ei sitä koskevaa selvitystä tarvitse liittää liitetietoihin. Tämä tarkoittaa sitä, että konserniyritysten ulkopuolelta otetun velan ollessa esitettynä kokonaan konsernitaseessa, ei sitä sisällytetä takausvastuusiin. Kuitenkin mahdollisista luottolimiiteistä annetut takaukset tulee ilmoittaa liitetiedoissa sekä taseen vastaavaa-puolen esimerkiksi ennakkomaksuista annetut vastuusitoumukset tulee sisällyttää liitetietoihin. (Englund ym. 2005, 75)

Konsernitilinpäätöksen liitetietoihin tulee liittää tiedot tilinpäätökseen yhdistellyistä tytär- ja osakkuusyhtiöistä. Ilmoitettavia tietoja ovat muun muassa nimi, kotipaikka ja konserniyritysten omistusosuus. (KILA. 2017, 43)

2.4 IFRS käyvän arvon laskenta

Sijoituskiinteistön käyvällä arvolla tarkoitetaan arvoa, joka on realistisesti saatavissa markkinoilla tilinpäätöspäivänä. Käyvän arvon tarkoituksena siis on ennustaa tilinpäätösajan markkinoita sekä olosuhteita. Arvioinnin jälkeen tämä arvo on saattanut muuttua epärealistiseksi, koska se on sidottu tiettyyn päivään ja sen aikaisiin olosuhteisiin. (Haaramo, V. 2012, 251-252)

JTK:n sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelee kerran vuodessa tilinpäätöstä varten ulkopuolinen riippumaton arvioija kansainvälisten IVS:n (International Valuation Standards) määräysten mukaisesti. IVS:n määräysten mukaan markkina-arvo määritetään arvoksi, joka on realistisesti toteutettavissa arvopäivänä. Sijoituskiinteistöjen markkina-arvojen määrittämiseen on hyödynnetty neliöhintoihin perustuvaa kauppaa-arvomenetelmää ja nettokykyyden perustuvaa

tuottoarvomenetelmää. Sijoituskiinteistöjen arvojen määrittämisessä on painotettu tuottoarvomenetelmää. Tuottovaatimus, markkinavuokrat, vajaakäyttöaste ja hoitokulut ovat tuottoarvomenetelmän keskeisimpiä muuttujia. (JTK. 2016, 6)

JTK ilmoittaa osavuositarkastuksissaan osakkeen oikaistun nettosubstanssiarvon, joka on esitetty taulukossa 2. Nettosubstanssiarvo tarkoittaa markkina-arvoin oikaistua nettovarallisuutta, jonka laskennassa on noudatettu IAS 40 ja IAS 12 standardeja. Kyseistä arvoa käytetään määrittäessä omien osakkeiden lunastushintaa. Vuonna 2010 JTK:n siirtyessä IFRS-raportoinnista FAS-raportointiin, nettosubstanssivarallisuuden määrittelemisessä siirryttiin markkina-arvoin oikaistuun nettovarallisuuteen. Vuodesta 2005 vuoteen 2010 oli käytetty määrittämiseen IFRS:n mukaista omaa pääomaa.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin	1000 eur
OMA PÄÄOMA FAS	66212
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	41250
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-7149
OSAKEKANNAN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSIARVO	100313
OSAKELUKUMÄÄRÄ	23766320
OSAKKEEN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSIARVO KÄYVIN ARVOIN	4,22

Taulukko 2: Nettosubstanssiarvon määrittäminen

Taulukossa 2 on esitetty osakkeen oikaistun nettosubstanssiarvon määrittäminen käyvin arvoin. FAS:n mukaiseen omaan pääomaan lisätään sijoituskiinteistön arvostamisen arvo. Summasta vähennetään laskennalliset verosaamiset ja -velat, jotta saadaan selville osakekannan oikaistu nettosubstanssiarvo. Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin saadaan selvitettyä yhtälöllä: $(\text{oikaistu nettosubstanssiarvo} / \text{osakelukumäärä}) \cdot 100$.

2.4.1 IAS 40

IAS 40 standardi koskee sijoituskiinteistöjä. Sijoituskiinteistöiksi määritellään standardin mukaan sellaiset kiinteistöt, jotka hankitaan tai pidetään hallussa niistä saatavien vuokratuottojen tai omaisuuden arvonnousun vuoksi. Niiden voidaan olettaa kerryttävän rahavirtoja, jotka eivät ole sidottu muihin yhtiön omaisuuseriin. Tätä voidaankin pitää keskeisenä erona sijoituskiin-

teistöjen ja omaan käyttöön tulevien kiinteistöjen välillä. Sijoituskiinteistöjä voivat olla esimerkiksi maa-alueet, rakennettavat tai kunnostettavat kiinteistöt tai kiinteistöt, jotka on tarkoitus tarjota vuokralle. (Haaramo, V. 2012, 248-249)

Sijoituskiinteistö tulee kirjata taseeseen omaisuudeksi vain, jos siitä syntyvä hyöty koituu yhtiön hyväksi ja sen hankintameno voidaan määrittää luotettavasti. Ensimmäisen kirjaamishdon täyttymiseksi yrityksen tulee arvioida alkuperäisen kirjauksen yhteydessä saatavilla olevien tietojen nojalla, toteutuuko taloudellinen hyöty vai ei. Toisen kirjaamishdon tähtyminen on helpompia arvioida, kun kiinteistön ostoa todentava liiketapahtuma määrittää kyseisen kiinteistön hankintamenon. Hankintameno sisällytetään ostohinnan lisäksi suoraan hankinnasta aiheutuneet menot. Suoraan hankinnasta aiheutuvia transaktiomenoja ovat muun muassa lainopillisista palveluista aiheutuneet asiantuntijapalkkiot ja varainsiirtoverot. (Haaramo, V. 2012, 249-250)

Alkuperäisen kirjauksen jälkeen yhtiön tulee valita tilinpäätöksen laatimistavaksi joko käyvän arvon malli tai hankintamenomalli. Valinta vaikuttaa kaikkien sijoituskiinteistöjen kirjauksiin ja valittua mallia tulee käyttää yhdenmukaisesti tulevillaakin tilikausilla. Ainoa poikkeus tähän sääntöön on tilanne, jossa käyvän arvon mallin mukaan toimiva yritys ei voi yksittäiselle kiinteistölle löytää luotettavaa arviota. Tällöin kyseinen yksittäinen kiinteistö arvotetaan hankintameno. Käyvän arvon mallin mukaan arvon muuttumisesta toteutuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti kaudelle, jona se on toteutunut. Tässä mallissa tulee kaikki voitot ja tappiot, jotka johtuvat arvon muuttumisesta, kirjata tulosvaikutteisesti. Hankintamenomallin mukaan taas kirjanpidollisia arvoja ylittävät arvot kirjataan tuloksen kautta oman pääoman uudelleenarvotusrahastoon. (Haaramo, V. 2012, 249-251)

2.4.2 IAS 12

IAS 12 on tuloverot-standardi, joka pohjautuu niin sanottuun taselähtöiseen velkamenettelyyn. Taselähtöinen velkamenetelmä pohjautuu kaikkiin väliaikaisiin eroihin, jotka muodostuvat tase-erän verotuksessa kirjanpidollisen ja sovellettavan arvon välille. IFRS:n mukaan tuloslaskenta ja verotus ovat toisistaan erillisiä asioita. Sen määritelmän mukaan verotettavaan tulokseen pohjautuvat ja laskennalliset verot muodostavat tuloverot. Laskennallisia veroja muodostuu, kun verotettavan ja kirjanpidollisen tuloslaskennan välillä on väliaikainen ero, joka syntyy yhdellä kaudella ja kumoutuu myöhemmin. Väliaikaisia eroja ovat kaikki jaksotuserot. IAS 12 mukaan väliaikaisia eroja syntyy myös tilanteissa, joista ei muodostu jaksotuseroja. Näitä ovat:

- tilanteet, jossa tytär-, osakkuus- tai yhteisyhtiöt eivät ole jakaneet kaikkia voittovarojaan emoyhtiölle tai sijoittajille
- tilanteet, jossa omaisuuseriä arvostetaan uudelleen eikä vastaavaa oikaisua suoriteta verotuksessa esimerkiksi arvonnkorotukset

- tilanteet, jossa hankintamenomenetelmää sovelletaan uuden tytäryhtiön osakkeiden hankintameno, mutta verotukseen ei suoriteta vastaavaa oikaisua.

(Haaramo, V. 2012, 429-430)

Omaisuserän tai velan kirjaus taseeseen pohjautuu siihen oletamaan, että saatava tai maksettava omaisuserä on kirjanpitoarvoa vastaava. Mikäli suoritettava omaisuserä vaikuttaa myöhemmin maksettaviksi tuleviin veroihin, tulee se IAS 12 mukaan kirjata laskennallisiin verovelkoihin tai laskennallisiin verosaamisiin. (Haaramo, V. 2012, 434-436)

Veronsaajan määräyksien pohjalta pystytään laskemaan verotettava tulo. Verotettavan tulon perusteella määräytyy maksettava tai hyvitettävä tulovero. Kun verotettava tulo tai verotuksellinen tappio ovat selvillä, voidaan laskea maksettava tai hyvitettävä vero, joka perustuu sen kauden verotettavaan tuloon. Seuraavilla kausilla pystytään lukemaan hyväksi laskennalliset verosaamiset sekä laskennalliset verovelat tulevat maksettavaksi. Pääsäännön mukaan kaikista veronalaisista eroista tulee IAS 12 mukaan kirjata laskennallinen verovelka sekä kaikista vähennyskelpoisista väliaikaisista eroista tulee kirjata laskennallinen verosaaminen. (Haaramo, V. 2012, 429-436)

3 Case Julius Tallberg-Kiinteistöt

Luvun 3 alussa esitellään opinnäytetyön toimeksiantaja Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj. Luvun tarkoitus on esittää tiivistetysti konsernitilinpäätöksen laadintavaiheet sekä huomioitavat seikat. Konsernitilinpäätöksen laadintavaiheita on selvennetty muutamien esimerkkilaskujen avulla. Laskelmia tukevat tilinpäätöskirjat on esitetty tutkimuksen liitteenä. JTK:n tytäryhtiöt ovat keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä ja ne tulee yhdistää konserniin noudattaen suhteellista yhdistelyä. Keskinäisten kiinteistöyhtiöiden yhdistämistä käsitellään tämän luvun lopussa.

JTK:n konsernitilinpäätösvelvoite syntyy yhtiömuodon sekä koon mukaan. Osakeyhtiölain 8 luvun 9§ 2 momentin mukaan emoyrityksen tulee laatia konsernitilinpäätös, mikäli se jakaa varoja osakkeenomistajille tai yhtiömuoto on julkinen osakeyhtiö (OYL 624/2006).

3.1 Yritysesittely

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toimintaan kuuluu tehokkaiden ja joustavien toimitilaratkaisujen tarjoaminen pääkaupunkiseudulla. Yhtiö perustettiin vuonna 1987 ja se on Oy Julius Tallberg Ab:n tytäryhtiö. Yhtiö on julkinen osakeyhtiö. Sen asiakaskunta koostuu noin 300 vuokralaisesta. Yhtiön tavoite on luoda pysyviä asiakassuhteita ja yhteistyökumppanuuksia. Yhtiön omistamaa kiinteistökantaa on pyrkimys kasvattaa hallitusti. (Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj)

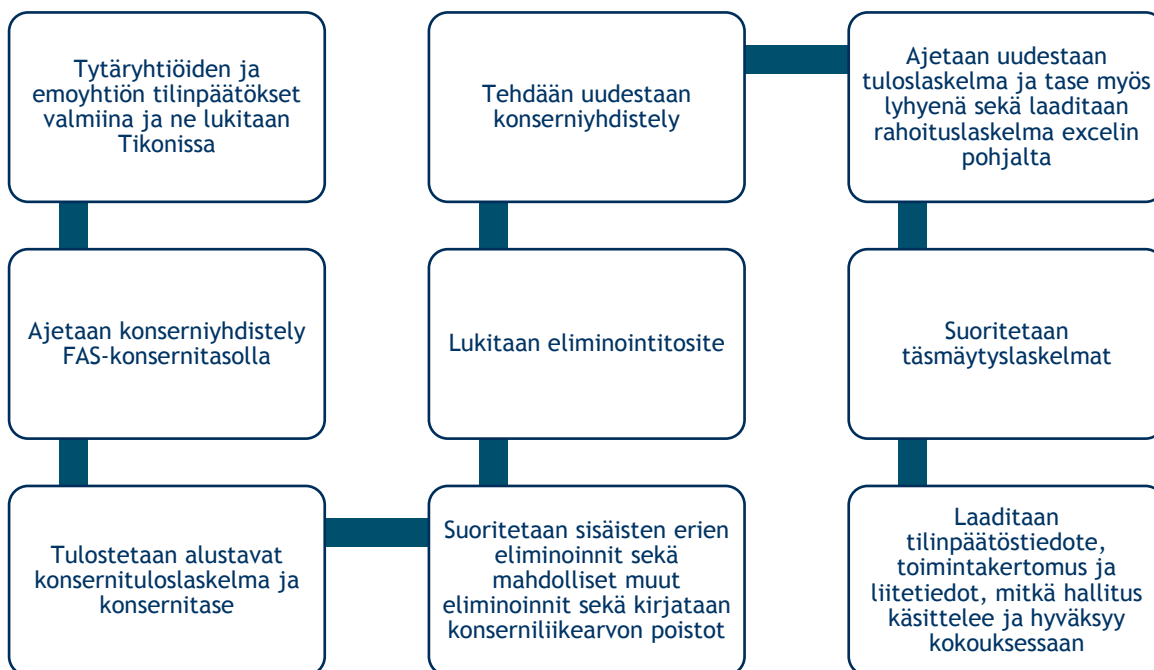
JTK:n osakkeet olivat julkisen kaupankäynnin kohteena NASDAQ OMX Helsingin pörssissä vuodesta 1987 vuoteen 2010. Konserni siirtyi vuonna 2005 noudattamaan kansainvälisiä IFRS-periaatteita yhdessä muiden suomalaisten pörssiyhtiöiden kanssa. IFRS oli käytössä vuoteen 2010, jolloin yhtiö poistui Helsingin pörssistä ja siirtyi noudattamaan suomalaista tilinpäätöskäytäntöä. Konsernissa noudatetaan kuitenkin edelleen nettosubstanssiarvolaskennassa kiinteistöjen käyvän arvon ja laskennallisen verovelan kirjaamiseen liittyviä IAS 40 ja IAS 12 standardeja. (Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj hallitus, 2010)

Konsernilla on nettovuokralaisia ja bruttovuokralaisia. Nettovuokralaisten eli pääomavuokralaisten vuokraan sisältyy vain korvaus pääomakustannuksista ja mahdollisista pääoman erilliskustannuksista, joita ovat esimerkiksi verot ja vakuutukset. Brutto eli kokonaisvuokraan sisältyy korvaus sekä pääomakustannuksista että ylläpitokustannuksista. Tällöin ylläpitokustannukset sekä -vastuu jäävät suurimmalta osin vuokranantajalle. Myös riski kustannusten noususta jää vuokranantajalle. (Rakli Oy)

3.2 Laadintavaiheet

JTK:n konsernitilinpäätöksen laadintaprosessi on kuvattu pääkohdiltaan kuviossa 5. Koko prosessi alkaa tytäryhtiöiden ja emoyhtiön tilinpäätöksen valmistuttua. Tämän jälkeen ne lukitaan

Tikon-järjestelmässä, jottei virheellisiä kirjauksia menneelle vuodelle voi enää suorittaa. Lukituksen jälkeen suoritetaan järjestelmässä alustava konserniyhdistely FAS-konsernitasolla sekä tulostetaan alustavat konsernituloslaskelma ja -tase.



Kuvio 5: JTK:n konsernitilinpäätöksen laadintavaiheet

Tulostuksen jälkeen suoritetaan sisäisten erien eliminoinnit sekä muut mahdolliset eliminoinnit, joita ovat esimerkiksi sisäisen omistuksen eliminointi. Tämän vaiheen yhteydessä kirjataan konserniliikearvon poistot. Eliminointeja käsitellään enemmän myöhemmin tässä luvussa. Kun eliminoinnit on suoritettu, lukitaan eliminointitosite. Tämän jälkeen suoritetaan uudestaan järjestelmässä konserniyhdistely.

Konserniyhdistelyn jälkeen ajetaan järjestelmästä uudestaan tuloslaskelma ja tase. Molemmat ajetaan myös lyhyenä ja tallennetaan excelin raportointipohjaan. Uudestaan ajetuissa tasekirjoista on eliminoitu konsernin keskinäiset liiketapahtumat ja omistukset. Rahoituslaskelma laaditaan ennen täsmäytyslaskelmia excelin pohjalta. Exceliin on kirjattu yhtiön rahavirrat. Seuraava vaihe on suorittaa täsmäytyslaskelmat. Laskelmien jälkeen laaditaan tilinpäätöstiedote, toimintakertomus ja liitetiedot, jotka yhdessä alustavan tuloslaskelman ja taseen kanssa toimitetaan hallituksen käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi hallituksen kokoukseen. Hallituksen kokous on helmi-maaliskuun vaihteessa.

3.2.1 Tekninen laatiminen

JTK:n kirjanpito-ohjelmana on Tikon, joka toimii pilvipalveluna. Pilvipalvelu mahdollistaa tehokkaan järjestelmäpäivityksen. Tämän avulla järjestelmä pysyy ajan tasalla.

Kiinteistöyhtiöissä kirjataan tapahtumat käyttäen kiinteistöyhtiön tilikarttaa. Emoyhtiössä ja konsernissa käytetään tapahtumien kirjaamiseen yleistä tilikarttaa. Erillinen kiinteistöyhdistely-yritys muuntaa kiinteistöyhtiöiden tilikartan yleiseksi tilikartaksi. Eliminointikirjaukset vietään omassa konsernieliminointiyrityksessä. Konserniyhdistely ajetaan FAS-konserniyrityksessä.

3.2.2 Sisäisten erien eliminointi

Konsernin sisäiset erät eliminoidaan, joten konsernitilinpäätös saadaan kuvaamaan konsernia erillisenä yksittäisenä yrityksenä. Periaatteessa sisäisten erien eliminointi toteutetaan samalla tavalla sekä kirjanpitolakiin että IFRS:n perustuvissa konsernitilinpäätöksissä. (Honkamäki ym. 2016, 115)

Kiinteistökonsernin tuloslaskelman pääeliminoinnit käsittävät sisäisten vastikkeiden, vuokrien ja korkojen eliminoinnit. Lisäksi eliminoidaan kiinteistöyhtiöiden laskuttamat pääomavuokralaisten kiinteistöverojen ja vakuutusmaksujen kaksipuoliset kirjaukset.

Taseen eliminoinnit koostuvat sisäisten velkojen ja saamisten eliminoinneista. Tämä on esitetty kuviossa 3. Emoyhtiön saamat energiamaksut siirretään kiinteistöyhtiöille kolme kertaa vuodessa. Välikuukausina ne eliminoidaan saamistiliä vastaan. Saneerauskustannukset sekä oleelliset vuokralaiskorjausmenot, jotka peritään vuokralaisilta, poistetaan vuokrasopimusten kes-toajalta. Raportointiajankohtana näiden jäännösarvot siirretään emoyhtiön saamistililtä konsernitaseen rakennusten saldoon.

Eliminointikirjaukset

Sisäiset tuotot ja kulut sekä saamiset ja velat

Per Muut tuotot	1000	Sisäisen tuoton eliminointi
An Muut kulut	-1000	Sisäisen kulun eliminointi
An Saamiset saman konsernin yrityksiltä	-1240	Sisäisen saamisen eliminointi
Per Velat saman konsernin yrityksille	1240	Sisäisen velan eliminointi

Taulukko 3: Eliminointikirjaukset (Honkamäki ym. 2016, 116)

Taulukossa 3 on esitetty eliminointikirjauksien esimerkit. Taulukko havainnollistaa, miten suoritetaan sisäisten tuottojen, kulujen, saamisten ja velkojen eliminoinnit. Kirjaukset suoritetaan per muut tuotot an muut kulut. Tällöin saadaan eliminoitua sisäiset tuotot ja kulut. Sisäiset saamiset ja velat saadaan eliminoitua viennillä an saamiset saman konsernin yrityksiltä per velat saman konsernin yrityksille. Per vienti koskee debet-vientejä ja an kredit-vientejä.

3.2.3 Sisäisen omistuksen eliminointi

Konsernitilinpäätöksessä sisäisen omistus eliminoidaan noudattaen hankintamenomenetelmää. Menetelmän tarkoituksena on erottaa konsernitilinpäätöksestä sisäinen tytäryhtiöiden osakkeiden tai osuuksien omistus. Menetelmässä omistuksen eliminointi tapahtuu eliminoimalla osakkeiden hankintameno sekä vähentämällä tytäryhtiön hankinta ajankohdan omasta pääomasta osuus, joka vastaa konsernin omistusosuutta. Mikäli hankintameno on eri suuri kuin oma pääoma, syntyy eliminointiero eli konserniaktiiva tai konsernipassiiva. Jos hankintameno on suurempi kuin oma pääoma, syntyy konserniaktiiva. Konsernipassiiva on vastakohta konserniaktiivalle. (KILA.2017, 17)

Kiinteistökonsernissa konserniaktiiva kohdistetaan rakennuksiin ja maa-alueisiin lähinnä kiinteistöverotusarvojen mukaisessa suhteessa. Laskennallista verovelkaa ei huomioida, koska konsernin strategian mukaisesti realisointi toteutetaan lähtökohtaisesti osakekauppana. Rakennuksiin kohdistettu konserniaktiiva poistetaan rakennusten yleisen poistosuunnitelman mukaisesti, mikä on joko 2 tai 3 % vuodessa (JTK.2016, 11).

Taulukossa 4 käydään läpi hankintamenomenetelmän laskelmat. Hankintamenomenetelmän mukaan suoritetaan sekä tytäryhtiön hankintamenon eliminointi että tytäryhtiön osakkeiden hankintamenon eliminointi. Mikäli tytäryhtiön osakkeiden hinta sovitaan ehdolliseksi, voi todellinen hankintameno selvitä vasta muutaman vuoden päästä hankinta-ajankohdasta. Tällöin kirjataan aluksi arvioitu lopullinen hinta. Tietynlainen varmuus tulee olla konsernin tulotasosta varovaisuuden periaatteen mukaan, jotta lisäkauppahintaa voidaan arvioida. Lisäkauppahinta tarkoittaa siis, että osa kaupan hinnasta on sidottu kaupan jälkeiseen suoriutumiseen. Konserniaktiivaa kasvattava arvioitu lisäkauppahinta, tulee kirjata samoin kuin konserniaktiiva muutenkin. Hankintamenolaskelmien mukainen hankintameno oikaistaan, mikäli arvioitu ja toteutunut hinta eroavat toisistaan. Konsernin tulee liittää tilinpäätöksen liitetietoihin lisäselvitys, mikäli sillä on lisäkauppahintavastuu olemassa. (KILA.2017, 17)

Hankintameno

Kauppakirjan mukainen kauppahinta	5000
Arvioitu lisäkauppahinta	200
Asiantuntijakulut	100
Varainsiirtovero 2% kauppahinnasta	100
Kauppahinta yhteensä	5400

Hankintamenolaskelma

Hankintameno	5400
Oma pääoma	-1400
Konserniaktiiva	4000

Konserniaktiivan kohdistus kiinteistöverotusarvojen suhteessa

Maa-alueet, 20 %	800
Rakennukset, 80 %	3200
Yhteensä	4000

Taulukko 4: Hankintamenolaskelma

Taulukossa 4 ensiksi selvitetään hankintameno, joka muodostuu kauppahinnan 5000, arvioidun lisäkauppahinnan 200 sekä hankinnasta aiheutuneiden kulujen yhteensä 200 summana. Hankintamenoksi saadaan 5400. Tästä vähennetään oma pääoma 1400, jolloin saadaan selville konserniaktiiva 4000. Konserniaktiiva kohdistetaan suhteella 20 % maa-alueisiin ja 80 % rakennuksiin.

3.2.4 Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Laskennalliset verot syntyvät yhdistelytoimenpiteistä. Käytännössä laskennalliset verovelat ja -saamiset käsittävät kirjanpidon ja verotettavan tulokset jaksotuseron sekä kirjanpidollisten arvojen ja verotettavien arvojen väliaikaiset erot. (Honkamäki ym. 2016, 115)

Laskennallinen verovelka voi syntyä kahdesta syystä. Se voi syntyä, kun kirjanpidossa toteutunut tulos on suurempi kuin verotettava tulos tai omaisuuserän tasearvo ylittää verotuksellisen arvon väliaikaisesti. Väliaikainen verotettavaa arvoa alhaisempi kirjanpidon arvo synnyttää laskennallisen verovelan. Melkein kaikissa konsernitilinpäätöksissä esiintyy laskennallinen verovelka, koska muodostuneesta poistoerosta jaotellaan 80 % omaan pääomaan ja 20 % verovelkaan. Laskennallisissa verovelloissa ja -saamisissa käytetään yhteisöverokantaa, joka on tilinpäätöshetkellä vahvistettu. Vuonna 2017 yhteisöverokanta oli 20 %. (Honkamäki ym. 2016, 141)

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt pyrkivät tekemään erillistilinpäätöksissään verotuksen sallimat maksimipoistot. Tällöin syntyvä suunnitelman ylittävä poistoero jaetaan konsernissa verovelkaan ja omaan pääomaan. Taseeseen sisällytetään kokonaisuudessaan laskennallinen verovelka, josta poissuljetaan hankinnoista syntyneet laskennalliset verovelat ja laskennalliset verosaamiset arvioidun saamisien suuruusina.

Laskennallinen verosaaminen voi syntyä yhtä lailla kahdesta syystä. Se voi muodostua, kun kirjanpidossa toteutunut tulos on pienempi kuin verotettava tulos tai omaisuuserän tasearvo alittaa verotuksellisen arvon väliaikaisesti. Väliaikainen verotettavaa arvoa korkeampi kirjanpidon arvo synnyttää laskennallisen verosaamisen. Verosaaminen tulee kirjata vain, mikäli sen realisoitumista pidetään todennäköisenä. (Honkamäki ym. 2016, 138)

3.2.5 Täsmäytyslaskelmat

Täsmäytyslaskelmien päätavoite konsernitilinpäätöksessä on varmistaa oman pääoman jatkuvuus. Laskelmat laaditaan sekä tilikauden tuloksesta että taseen omasta pääomasta. Tilikauden tulos täsmäytetään laatimalla laskelma tytäryhtiöiden tilikauden tuloksista ja konsernieliminoitien vaikutuksista. Oman pääoman laskelman tarkoituksena on selvittää, miten oma pääoma on muuttunut tilikaudella. (Honkamäki ym. 2016, 110-111)

Tikonin kirjanpidossa on vuosikannat. Tämä tarkoittaa sitä, että tilikausi alkaa alkusaldoista, johon lisätään tilikauden muutokset. Järjestelmässä ei ole saatavilla erillisiä eliminointitositteita, joten eliminointien jatkuvuutta seurataan Excelissä. Excelissä täsmäytetään myös IFRS kiinteistöjen käyvän arvon muutoksella oikaistu oma pääoma.

JTK:ssa oman pääoman muutokset käsittävät lähinnä osingonjaon sekä konsernin tilikauden tuloksen. Muita mahdollisia muutoksia on muun muassa muuntoerot, maksulliset emoyhtiön korotukset tai pääoman palautukset sekä suoraan omasta pääomasta tehtävät kirjaukset. Taulukossa

Täsmäytyslaskelmat

Oma pääoma	
Oma pääoma tilikauden alussa	63766
Tilikauden tulos	5318
Emoyhtiön maksama osinko	- 2853
Omien osakkeiden lunastus	- 20
Oma pääoma tilikauden lopussa	66212

Taulukko 5: Täsmäytyslaskelmat

Taulukossa 5 täsmäytetään oma pääoma. Omaan pääomaan tilikauden alussa 63 766 lisätään tilikauden tulos 5318. Summasta vähennetään emoyhtiön maksama osinko 2853 sekä omien osakkeiden lunastus 20.

Tulosvaikutteiset eliminoinnit Tilikauden tulos-rivillä

Erillistilinpäätökset yhteensä	5260
Konserniliikearvopoistot	- 923
Muut viennit konsernitasolla (ostetut/myydyt koy't)	- 32
Poistoeron muutoksen eliminointi	1013
Konsernin tulos	5318

Taulukko 6: Tulosvaikutteiset eliminoinnit Tilikauden tulos-rivillä

Taulukossa 6 suoritetaan tulosvaikutteiset eliminoinnit tilikauden tulos-rivillä. Täsmäytyslaskelmassa erillistilinpäätöksien summasta 5260 vähennetään konserniliikearvonpoisto 923 sekä muut viennit konsernitasolla 32. Tämän jälkeen lisätään poistoeron muutosten eliminoinnista muodostunut arvo 1013. Näiden summana saadaan konsernin tulos 5318.

Tuloslaskelman verojen täsmäytyslaskelma

Konsernin tulos ennen veroja	6893
Konserniliikearvopoistot	923
Verotettava tulos	7816
Tilikauden verot	1252
Edellisten vuosien verot	59
Laskennalliset verot (tulos)	264
Tuloslaskelman verot yhteensä	1575
Käytetyt hyllypoistot ja tappiot, ei kirjattu laskennallista veroa	51
Veroaste	20 %

Taulukko 7: Tuloslaskelman verojen täsmäytyslaskelma

Taulukossa 7 suoritetaan tuloslaskelman verojen täsmäytyslaskelma. Konsernin tulos ennen veroja arvoon lisätään konserniliikearvonpoistojen arvo, jolloin saadaan selville verotettava tulos

7816. Tämän jälkeen tilikauden veroihin 1252 lisätään edellisten vuosien verot 59 sekä laskennalliset verot (tulos) 264. Näiden summana saadaan 1575. Veroaste on 20 %, kun otetaan huomioon edellisvuoden verot sekä hyllypoistot ja vahvistettujen tappioiden hyödyntäminen.

3.2.6 Keskinäisten kiinteistöyhtiöiden yhdistely

JTK:n tytäryhtiöt ovat yhtä lukuun ottamatta keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä (JTK.2016,11). Keskinäinen kiinteistöyhtiö eroaa tavallisesta kiinteistöyhtiöstä siten, että yhtiöjärjestyksessä on määritelty vastike, jonka osakkaat maksavat yhtiölle. Tavallisen kiinteistöyhtiön osakkailla sen sijaan on omistuksessa osuus yhtiöstä ja tätä kautta myös osuus kiinteistöstä. Konserniin keskinäiset kiinteistöyhtiöt yhdistetään hyödyntäen suhteellista yhdistelyä. Suhteellinen yhdistely tarkoittaa sitä, että konserniin yhdistetään tosiasiallisesti varat ja velat. (Honkamäki ym. 2016, 149-150)

JTK hallitsee osakkeenomistajana kaikkia sen vuokraamia huoneistoja ja toimii vuokrattavien kiinteistöjen vuokranantajana. Konsernin tuotot koostuvat pääosin kiinteistöjen vuokrauksesta saaduista tuotoista. Vuokratuottojen kirjaus suoritetaan kuukausikohtaisesti vuokrasopimuksissa sovittujen ehtojen mukaisesti. (JTK. 2016, 11)

4 Yhteenveto ja johtopäätökset

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää konsernitilinpäätöksen laadintavaiheet ja sekä kiinteistöalan tuomat erityispiirteet prosessin etenemiseen. Työn tavoitteena oli laatia ohjeistus prosessista toimeksiantajalle.

Tutkimus alkoi teoriaosuuden kokoamisella sekä rajaamisella. Tutkimuksen teoriapohja perustui pääasiallisesti kirjanpito- ja osakeyhtiölakiin sekä kirjanpitoasetukseen. Muina lähteinä toimivat kirjanpitoasetus, IAS 12 ja IAS 40 standardit sekä alan kirjallisuus. Kiinteistöyhtiön konsernitilinpäätösprosessia kuvaavaa kirjallisuutta oli vaikeahko löytää. Normaalista konsernitilinpäätöksestä ja sen prosessista taas kirjallisuutta löytyi hyvin. Konsernitilinpäätös on aihe alueena laaja, joten aihe rajattiin tiukasti koskemaan vain kiinteistöalaa ja keskisuuria konserneja. Teoriaosuuden tarkoituksena oli koota tietoa konsernitilinpäätöksestä sekä selvittää tarvittavat tilinpäätöskirjat. Teoriaosuus toimii tutkimuksen empiirisen osan pohjana.

Opinnäytetyön päätutkimuskysymys oli, kuinka laaditaan konsernitilinpäätös kiinteistöalan yrityksessä. Tutkimuksen empiirisen osan alussa tutustuttiin Tikon-taloushallintojärjestelmän ominaisuuksiin. Tämän pohjalta laadittiin prosessikaavio, jossa selvennettiin prosessin päävaiheet, sekä niiden keskinäinen järjestys. Päävaiheiden kartoituksen jälkeen syvennyttiin tarkemmin eri vaiheisiin ja laadittiin havainnollistavia esimerkkilaskelmia, jotka esiintyvät kiinteistöalan konsernitilinpäätöksessä. Tutkimuksen tuloksena syntyi yksityiskohtainen dokumentointi toimeksiantajalle yhtiön sisäiseen käyttöön sekä yleisluontoisempi prosessikaavio, jota voidaan hyödyntää myös muissa saman alan yrityksissä.

Alatutkimuskysymyksenä oli, millaisia erityispiirteitä kiinteistöalalla on. Tutkimuksessa käytiin läpi keskinäisten kiinteistöyhtiöiden yhdistely sekä muita erityispiirteitä. Esimerkkilaskelmat laadittiin kiinteistöalan näkökulmasta. Tutkimuksessa konsernitilinpäätöstä koskevat kiinteistöalan erityispiirteet liittyivät yhtiömuotoon, käyvän arvon laskentaan sekä IAS 40 ja IAS 12 standardiin.

Tutkimuksen jatkokehitysehdotuksena voisi toimia esimerkiksi tutkimuksen laajentaminen emoyhtiöön eli Oy Julius Tallberg Ab konsernitilinpäätökseen. Tällöin tutkimuksen osaksi tulisi vähemmistöosuuksien kirjaaminen, joita tässä tutkimuksessa ei ole ollut. Jatkotutkimuksessa voitaisiin laajentaa koskemaan myös konsernirakenteen muutoksia esimerkiksi tytäryhtiön myymistä tai fuusioitumista.

Lähteet

Painetut lähteet

Englund, T.; Prepula, E.; Riistama, V. & Tuokko, Y. 2005. Konsernitilinpäätös kirjanpitolain mukaan. Helsinki: WSOYpro

Haaramo, V. 2012. Kansainvälinen tilinpäätöskäytäntö- IFRS-raportointi. 4.painos. Helsinki: Sanoma Pro Oy

Honkamäki, T., Reponen, M., Mäkelä, L. & Pohjonen, S. 2016. Konsernitilinpäätöksen laadinta. 4.painos. Helsinki: Talentum pro

Ikäheimo, S., Laitinen, E.K., Laitinen, T. & Puttonen, V. 2014. Yrityksen taloushallinto tänään. Vaasa: Vaasan Yritysinformaatio Oy

Kirjanpitoasetus (KPA) 30.12.1997/1339

Kirjanpitolaki (KPL) 30.12.1997/1336

Leppiniemi, J. 2014. Tilinpäätäjän käsikirja. 2.painos. Helsinki: Talentum

Leppälahti, K. 2017. Osakeyhtiön tilinpäätösmalli. Helsinki: ST-Akatemia

Osakeyhtiölaki (OYL) 21.7.2006/624

Perälä, S. & Schwartz, K. 2017. Rahoituslaskelma. 7.painos. Helsinki: ST-Akatemia

Rekola-Nieminen, L. 2016. Kirjanpitolaki käytännössä. 4.painos. Helsinki: Edita Publishing Oy

Tomperi, S. 2015. Kehittyvä kirjanpitotaito. 15.painos. Helsinki: Edita Publishing Oy

Sähköiset

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj. Viitattu 2.3.2018. Saatavissa: <http://kiinteistot.tallberg.fi/>

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj hallitus. 2010.tiedote. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n siirtyminen IFRS:stä suomalaisiin tilinpäätösperiaatteisiin (FAS). 24.06.2010. Viitattu 26.3.2018. Saatavissa: <http://kiinteistot.tallberg.fi/sijoittajatieto>

Julius Tallberg-Kiinteistöt OYJ. 2016. Vuosikertomus. Tulostettu 1.3.2018. Saatavissa: <http://kiinteistot.tallberg.fi/sijoittajatieto>

Kirjanpitolautakunta (KILA). 12.9.2006. Yleisohje laskennallisista verovelvoista ja -saamisista. Helsinki: Kauppa- ja teollisuusministeriö. Viitattu 15.3.2018. Saatavissa: <http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/all/C17575794AD931DDC22571EE002724C3?openDocument>

Kirjanpitolautakunta (KILA). 28.3.2017. Yleisohje konsernitilinpäätöksen laatimisesta. Helsinki: Työ- ja elinkeinoministeriö. Tulostettu 9.3.2018. Saatavissa: [http://tem.elinar.fi/tem/kirjanpi.nsf/0/3CB227F69EE803C1C225814000391442/\\$FILE/konserniyleisohje%20pv.pdf](http://tem.elinar.fi/tem/kirjanpi.nsf/0/3CB227F69EE803C1C225814000391442/$FILE/konserniyleisohje%20pv.pdf)

Kirjanpitolautakunta (KILA). 11.12.2007. Yleisohje rahoituslaskelman laatimisesta. Helsinki: Työ- ja elinkeinoministeriö. Viitattu 11.3.2018. Saatavissa: <http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/all/C317758065730280C22573D60051B817?openDocument>

Korteila, M. 2009. Julius Tallberg-Kiinteistöt haluaa pois pörssistä. Arvopaperi. 29.10.2009. Viitattu 13.3.2018. Saatavissa: <https://www.arvopaperi.fi/uutiset/julius-tallberg-kiinteistot-haluaa-pois-porssista-6159245>

Rakli Oy. Vuokran määräytymistapa. Viitattu 1.4.2018. Saatavissa: <http://www.rakli.fi/kiinteistosijoittaminen/vuokraustoiminta/riskimatriisi-riskit-kiinteiston-vuokrauksessa/vuokra/peruste>

Saaranen-Kauppinen, A & Puusniekka, A.2006. KvaliMOTV- Menetelmäopetuksen tietovaranto. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietarkisto. Viitattu 10.3.2018. Saatavissa: http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L6_3_3.html

Julkaisemattomat

Hoffren, M. & Inkinen, V. 2008. Konsernitilinpäätöksen laadintavaiheet. Opinnäytetyö. Lahden ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma.

Lemetti, M. 2008. Konsernitilinpäätöksen laatimisohe pienille ja keskisuurille yrityksille. Opinnäytetyö. Tampereen ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma.

Vanhanen, J. 2016. Konsernitilinpäätösprosessin kehittäminen. Opinnäytetyö. Saimaan ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma.

Kuviot

Kuvio 1: Tutkimuksen tietoperusta	2
Kuvio 2: Yritysten kokotaulukko (KPL 1:4§)	5
Kuvio 3: Välitön määräysvalta	7
Kuvio 4: Välillinen määräysvalta	7
Kuvio 5: JTK:n konsernitilinpäätöksen laadintavaiheet	19

Taulukot

Taulukko 1: Käyttöpääoman muutokset	12
Taulukko 2: Nettosubstanssiarvon määrittäminen	15
Taulukko 3: Eliminointikirjaukset (Honkamäki ym. 2016, 116)	20
Taulukko 4: Hankintamenolaskelma	22
Taulukko 5: Täsmäytyslaskelmat	23
Taulukko 6: Tulovaikutteiset eliminoinnit Tilikauden tulos-rivillä	24
Taulukko 7: Tuloslaskelman verojen täsmäytyslaskelma	24

Liitteet

Liite 1: JTK:n tuloslaskelma 2016	32
Liite 2: JTK:n tase	33
Liite 3: JTK:n rahoituslaskelma	34

Liite 1: JTK:n tuloslaskelma 2016

TULOSLASKELMA					
1 000 euroa	liitetieto	Konserni 1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
LIIVEVAIHTO	1	17 153	15 377	17 153	15 379
Liiketoiminnan muut tuotot		2 378	11	2 422	11
Henkilöstökulut	2	-833	-728	-833	-728
Poistot ja arvonalentumiset	3	-4 753	-4 286	-432	-431
Liiketoiminnan muut kulut	4	-5 519	-4 672	-12 166	-11 431
LIIVEVOITTO		8 427	5 702	6 145	2 800
Rahoitustuotot ja -kulut	5				
Korko- ja rahoitustuotot		4	22	1 688	1 863
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-1 539	-1 256	-1 577	-1 289
		-1 534	-1 234	111	574
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		6 893	4 469	6 257	3 374
Tuloverot	6	-1 575	-981	-1 252	-675
TILIKAUDEN VOITTO		5 318	3 487	5 005	2 700

Liite 2: JTK:n tase

TASE					
1 000 euroa	liitetieto	Konserni 31.12.2016	31.12.2015	Emoyhtiö 31.12.2016	31.12.2015
VASTAAVAA					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	7	0	0	1 712	2 108
Aineelliset hyödykkeet	8	150 956	128 971	107	103
Sijoitukset	9	1	1	146 279	129 045
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		150 957	128 973	148 097	131 257
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		434	270	231	121
Muut saamiset		680	1 333	676	1 328
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	10	0	1	0	0
Siirtosaamiset	11	2 233	25	3 584	902
Rahat ja pankkisaamiset		119	1 216	118	1 089
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		3 465	2 845	4 609	3 441
VASTAAVAA YHTEENSÄ		154 422	131 818	152 707	134 698

TASE					
1 000 euroa	liitetieto	Konserni 31.12.2016	31.12.2015	Emoyhtiö 31.12.2016	31.12.2015
VASTATTAVAA					
OMA PÄÄOMA					
Osakepääoma	12	21 027	21 027	21 027	21 027
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		1 984	2 003	1 984	2 003
Edellisten tilikausien voitot		37 883	37 248	31 871	32 024
Tilikauden voitto		5 318	3 487	5 005	2 700
		66 212	63 766	59 887	57 754
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen vieras pääoma	13				
Laskennalliset verovelat		3 125	2 153	0	0
Lainat rahoituslaitoksilta		61 000	38 470	61 000	38 470
		64 125	40 623	61 000	38 470
Lyhytaikainen vieras pääoma	14				
Lainat rahoituslaitoksilta		20 470	23 440	20 470	23 440
Saadut ennakot		62	697	62	697
Ostovelat		483	406	107	80
Velat saman konsernin yrityksille		0	0	9 325	13 270
Muut lyhytaikaiset velat		1 883	2 391	723	597
Siirtovelat		1 187	494	1 133	390
		24 085	27 428	31 819	38 473
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		88 210	68 051	92 819	76 943
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		154 422	131 818	152 707	134 698

Liite 3: JTK:n rahoituslaskelma

RAHAVIRTALASKELMA					
1 000 euroa	liitetieto	Konserni 1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015	Emoyhtiö 1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA					
Tilikauden voitto		5 318	3 487	5 005	2 700
Oikaisut					
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa					
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut		429	339	429	339
Satunnaiset tuotot		-2 378	-11	-2 430	-11
Poistot ja arvonalentumiset		4 753	4 286	432	431
Rahoituserät		1 534	1 234	-111	-574
Verot		1 575	981	1 252	675
Muut					
Käyttöpääoman muutokset					
Myynti- ja muiden saamisten muutos		492	-266	-367	-1 394
Osto- ja muiden velkojen muutos		-672	818	133	89
Maksetut korot ja rahoituskulut		-1 404	-1 189	-1 443	-1 257
Saadut korot ja rahoitustuotot		4	22	1 688	1 863
Maksetut verot		-678	-659	-678	-659
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		8 974	9 042	3 909	2 202
Investointien rahavirat					
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin		-28 378	-9 350	-20 213	-3 186
Investoinnit muihin sijoituksiin		0	0	-2 975	552
Sijoitusten myyntitulot		1 619	0	1 619	0
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA		-26 759	-9 350	-21 568	-2 634
RAHOITUKSEN RAHAVIRAT					
Lainojen nostot		30 000	21 000	30 000	21 000
Lainat konserniyhtiöiltä		0	0	0	0
Lainojen takaisinmaksut		-10 440	-11 940	-10 440	-11 940
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät		-20	-4 971	-20	-4 971
Maksetut osingot		-2 853	-3 013	-2 853	-3 013
Rahoituksen rahavirta		16 688	1 076	16 688	1 076
Rahavarojen muutos		-1 097	767	-972	644
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.		1 216	448	1 089	445
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.		119	1 216	118	1 089